

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memainkan peran besar dalam kebutuhan makhluk hidup. Peran tanah meliputi tanah untuk hidup, bersosialisasi dan melakukan kebutuhan dengan perkembangan secara bertahap, hal itu mempengaruhi peningkatan permintaan tanah sendiri. UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), juga mengatur tanah.

Kepemilikan tanah di Indonesia sangat penting karena berperan sebagai sumber daya ekonomi yang secara strategis terlibat dalam pembangunan bangsa. Selain itu, kepemilikan tanah juga berperan penting dalam penentuan status sosial, politik, dan budaya masyarakat. Namun, masih terdapat berbagai kendala dan permasalahan dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia yang perlu ditangani dengan serius.¹

Seiring waktu, permintaan yang meningkat bagi kepemilikan tanah individu mulai terlihat. Proyek konstruksi yang dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan pribadi termasuk membangun rumah dan bangunan lainnya. Semua proyek konstruksi, baik yang dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan public maupun

¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2021). Peta Jalan Reforma Agraria dan Tata Ruang Indonesia 2020-2045. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

pribadi, semuanya pasti membutuhkan tanah.² Negara berwenang mengatur serta memanfaatkan penggunaan tanah negara bagi kepentingan umum.³ Akibatnya, upaya untuk mengamankan hak atas tanah sering berakhir dengan sengketa tanah. Permasalahan tersebut bisa terjadi lantaran timbulnya pengrebutan kepemilikan hak, penyerobotan, pengrusakan, dan bahkan kecurangan selama proses pembelian tanah.⁴ Menandakan konflik tentang tanah atau sengketa hak atas tanah adalah sengketa hukum yang muncul dari laporan salah satu pihak (individu/organisasi) yang menyatakan ketidaksepakatan serta menuntut hak atas tanah, termasuk status, prioritas, dan kepemilikan tanah, harapannya adalah penyelesaian administrasi yang selaras terhadap peraturan yang berlaku (WirahadiPrasetyono, 2013: 109).

Undang-Undang Pokok Agraria memberikan dasar hukum bagi negara untuk mengatur dan mengawasi tanah yang dimiliki, digunakan, dan dimanfaatkan oleh masyarakat. Selain itu, UUPA juga mengatur terkait hak serta kewajiban pemilik tanah, dan menyediakan perlindungan hukum bagi mereka dari tindakan-tindakan yang merugikan.

Sebagai contoh, salah satu ketentuan dalam UUPA adalah mengenai hakmilik, yang memberikan hak mutlak bagi pemilik tanah atas tanah yang dimilikinya. Seperti yang sudah diatur melalui Pasal 20 UUPA yang menyebutkan

² Mira Novana Ardani, “Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,” Jurnal Gema Keadilan, Vol. 6, Edisi 1 Tahun 2019, hlm 47.

³Ditjenpptr .atrbpn.go.id, PETUNJUK TEKNIS IDENTIFIKASI DAN PENELITIAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH BERAKHIR RENTANG DURASI, <https://ditjenpptr.atrbpn.go.id/hukum/assets/images/posts/ec0184b25bb730bf93fec79f4f96b925.pdf>, Hlm 3

⁴Keumala, Dinda dan Setiyono. 2009. Tanah dan Bangunan. Jakarta : Redaksi Raih ASA Sukses, hal. 6

bahwasanya "Hak milik merupakan hak yang paling sempurna atas sesuatu benda serta pemberian kekuasaan penuh atas benda tersebut, dengan mem pertimbangkan peraturan perundang-undangan yang relevan".⁵ Sedangkan dalam masyarakat masih terdapat hak milik yang belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku saat ini seperti kepemilikan tanah yang masih berstatus Letter C.

Masalah tanah yang umum terjadi salah satu yang paling kompleks di Indonesia dan sulit dipecahkan. Permasalahan yang terjadi berkaitan dengan bukti kepemilikan Letter C. Letter C adalah bentuk awal dari sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan sebelum adanya system registrasi tanah yang berlaku saat ini. Sedangkan Sertifikat Hak Milik atau yang sering kita dengar SHM adalah bentuk sertifikat hak atas tanah yang lebih lengkap dan sah secara hukum.

Dalam prakteknya, penggunaan letter C tidak dianjurkan lagi karena sifatnya yang tidak jelas dan rentan terhadap permasalahan hukum. Letter C juga dikenal sebagai tanah bebas yang tidak bersertifikat lahan-lahan tersebut biasanya berada dipedesaan dan menjadi sumber konflik, karena belum ada aturan yang jelas mengenai penerbitan sertifikat letterC. Sebagai gantinya, pemerintah menganjurkan penggunaan SHM sebagai bentuk sertifikat hak atas tanah yang lebih sah dan akurat.⁶

⁵Republik Indonesia. (1960). UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jakarta: Republik Indonesia.

⁶ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2019). Panduan Pendaftaran Tanah. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Proses konversi Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) harus melalui proses konversi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Prosedur ini sangat penting untuk diselesaikan karena Sertifikat Hak Milik memberikan hak kepemilikan mutlak atas tanah, alhasil memudahkan jaminan atau penjualan. Proses untuk mengkonversi Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik membutuhkan rentang waktu tergantung pada faktor-faktor tertentu, termasuk kondisi lahan dan bangunan, isi dokumen, jumlah pihak yang terlibat, dan kapasitas lembaga kerja yang relevan. Tetapi, prosedur operasi standar dapat memakan waktu dari 2-3 bulan hingga beberapa bulan.⁷

Tanah yang masih dalam keadaan berstatus Letter C dan akan diubah menjadi Sertifikat Hak Milik tentu saja mengikuti prosedur pendaftaran tanah terlebih dahulu, sebab dengan cara melakukan pendaftaran tanah pemegang hak atas tanah dapat menentukan hak atas tanah tersebut. Kepastian hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah bertujuan untuk melindungi pemilik tanah secara hukum, (yang memilikinya, baik yang dibebani maupun tidak) dan kepastian tentang objeknya, termasuk lokasi, batas, dan luas, serta keberadaan tanaman atau bangunan.⁸ Alhasil pemerintah membuat kebijakan yaitu berupa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program yang dikenal dengan nama Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dikembangkan oleh pemerintah untuk menangani

⁷Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Serta Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 29 Tahun 2016

⁸Klaudius Ilkam Hulu, "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak," Jurnal Panah Keadilan, Nomor 1 Tahun 2021 (Februari, 2021), hal 28.

masalah sengketa tanah serta memantau setiap permasalahan tanah.⁹ Namun kenyataannya pelaksanaan program PTSL belum berjalan lancar dan tepat, disisi lain juga terdapat beberapa hambatan dalam pelaksanaannya.¹⁰

Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional memiliki peranan yang begitu berpengaruh dalam proses mengubah bukti kepemilikan tanah dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik, karena Badan Pertanahan Nasional adalah instansi yang bertanggung jawab atas pengurusan sertifikat hak atas tanah di Indonesia.¹¹ Maka dari itu, penelitian mengenai peran Badan Pertanahan Nasional dalam proses perubahan bukti kepemilikan tanah Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik sangat relevan untuk dilakukan, terutama dalam konteks pengaturan UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang merupakan dasar hukum yang mengatur mengenai kepemilikan tanah di Indonesia.

Dalam rangka meningkatkan kegiatan di bidang petanahan, Badan Pertanahan Nasional dari tingkat desa hingga kota memberikan berbagai pelayanan yang berkaitan dengan petanahan bagi kepentingan masyarakat umum, maupun

⁹ M. Dani Fadhlurrohman, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Di Kabupaten Dompu,” (Yogyakarta,2018), hlm 7

¹⁰ Yazied Fahma Wijaya Muhammad; Haryanto; Amiludin; dan Dwi Nur Fauziah Ahmad, “Hambatan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL),” Jurnal Inovasi dan Kreativitas (JKa), Vol. 2, Nomor 1 Tahun 2022 (Februari, 2022), hlm 52

¹¹ Badan Pertanahan Nasional. (2020). Peran BPN dalam Pengaturan dan Penyelenggaraan Pertanahan

untuk masyarakat kelompok bawah atau kelompok yang ekonominya lemah dengan mengedepankan aspek keberpihakan kepada masyarakat.¹²

Mengingat pentingnya peran Badan Pertanahan Nasional dalam proses perubahan bukti kepemilikan tanah Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik, berarti peran Badan Pertanahan Nasional dalam perubahan bukti kepemilikan terkait dengan Letter C perlu dikaji. Diharapkan kajian ini dapat memberikan wawasan tentang peran dan hambatan yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional dalam penanganan sengketa pertanahan, serta upaya Badan Pertanahan Nasional untuk mengatasinya.

Diliat dari penjabaran latar belakang tersebut, Penulis ingin membahas permasalahan tanah terkait Letter C yang sudah tidak dianjurkan oleh pemerintah dan memformulasikan skripsi tentang peranan Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan tugasnya dalam perubahan yang terkait bukti kepemilikan Letter C menjadi sertifikat hak milik dengan mengambil judul : **“Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Proses Perubahan Bukti Kepemilikan Tanah Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”**

B. Rumusan Masalah

Dari pemaparan di atas dapat diambil sebuah rumusan masalah, yaitu :

¹²Yusnita Rachma, “Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran,” Jurnal Moderat, Vol. 5, Nomor 4 Tahun 2019 (November 2019), hlm 521

1. Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam proses perubahan bukti kepemilikan tanah Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?
2. Apa hambatan yang di hadapi Badan Pertanahan Nasional dalam proses perubahan bukti kepemilikan tanah Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, berarti tujuan dari penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam proses perubahan bukti kepemilikan tanah Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Untuk mengetahui apa saja hambatan yang di hadapi Badan Pertanahan Nasional dalam proses perubahan bukti kepemilikan tanah Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat riset ini ialah mengetahui latar belakang perubahan bukti kepemilikan tanah yang bermula Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik dan bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dan Undang-Undang pertanahan dalam menyikapi rencana perubahan tanah yang statusnya Letter C

yang ingin dicapai dalam riset ini adalah yakni :

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi terhadap ilmu pengetahuan khususnya bidang ilmu hukum terkait peran BPN dalam menangani perubahan yang berkaitan dengan bukti kepemilikan Letter C selaras terhadap Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Memberikan referensi kepada mahasiswa dan masyarakat untuk penelitian lanjutan tentang mengenai penyelesaian perubahan yang berkaitan dengan sertifikat Letter C

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

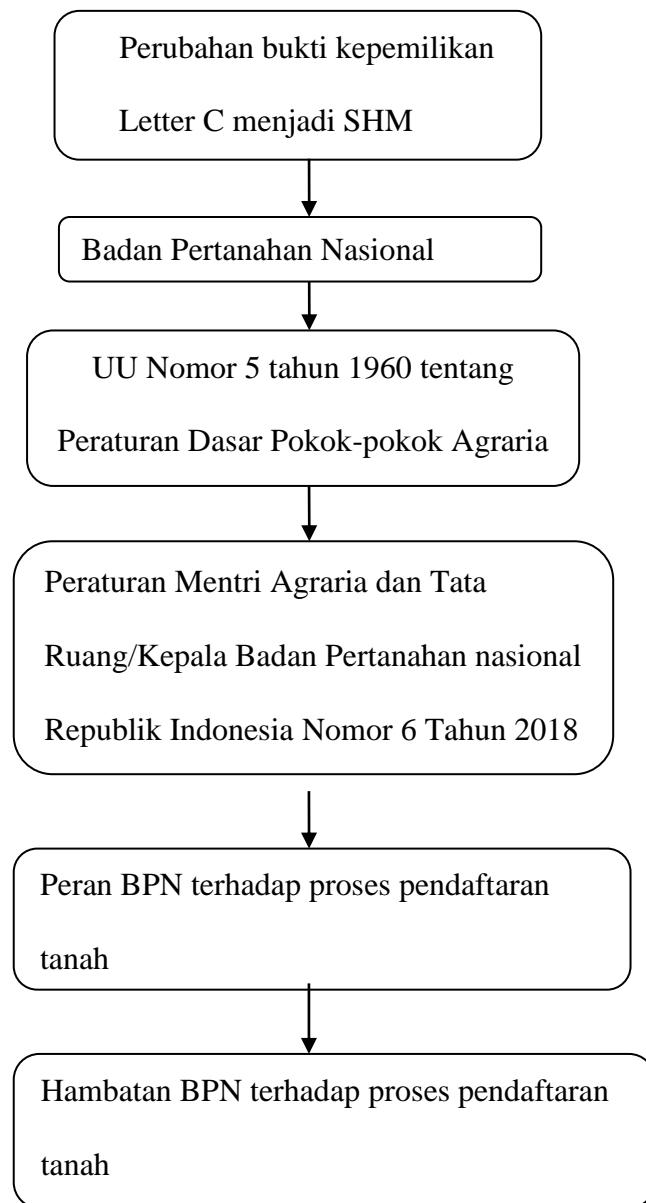
Memberikan pengetahuan serta gambaran kepada masyarakat sebagai materi edukasi terkait peran badan pertanahan nasional dalam proses perubahan bukti kepemilikan tanah Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria alhasil diharapkan dapat membantu masyarakat dalam mengurus permasalahan tanah selaras terhadap undang-undang yang berlaku di Indonesia.

b. Bagi Pembaca

Memberikan gambaran kepada pembaca terkait peran badan pertanahan nasional dalam proses perubahan bukti kepemilikan tanah Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

E. Kerangka Pemikiran

Gambar 1. Kerangka Pemikiran



Tujuan penulis dalam riset ini adalah untuk mengetahui bagaimana peranan Badan Pertanahan Nasional dalam memproses perubahan tanah berstatus

Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik. Sebab tanah yang masih dalam status Letter C tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat alhasil dapat menimbulkan permasalahan di beberapa wilayah alhasil pemerintah menganjurkan masyarakat untuk merubah tanah yang masih dalam status Letter C tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik agar meminimalisir permasalahan terkait dengan tanah yang tentu saja selaras terhadap Undang-undang yang berlaku saat ini. Oleh karena itu dengan adanya riset ini berguna untuk mengetahui peran serta hambatan apa saja yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional tersebut dan apakah sudah selaras terhadap UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu hal yang sangat penting karena dapat memungkinkan tercapainya tujuan yang tepat dan benar dengan metode yang tepat dan sesuai. Metode yang digunakan dalam riset ini adalah yakni:

1. Jenis Penelitian

Penelitian dalam penulisan skripsi ini dapat dikategorikan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu Penelitian yang merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang diatur melalui Peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai dasar normative (Amiruddin, 2006, p.118.). Riset ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan (library research) atau data sekunder sebagai dasar pada peraturan tertulis.

2. Data dan Sumber Data

Data dalam riset ini yaitu penelitian data sekunder dimana data tersebut mencakup atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun data primer dan sekunder yang digunakan antara lain :

a. Bahan Hukum Primer

- 1) UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- 2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- 3) PP No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

b. Bahan Hukum Sekunder

Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku, laporan penelitian hukum, jurnal hukum, dan lain-lain yang berkaitan dengan obyek penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam sebuah penelitian, untuk menghasilkan kesimpulan dan hasil penelitian, prosedur pengumpulan data sangat penting. Dan penelitian kali ini, penulisan akan melakukan langkah-langkah sebagaimana metode riset ini

menggunakan studike perpustakaan (*library research*) yaitu dengan pengumpulan data melalui studi pustaka dari bahan-bahan hukum seperti bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Analisis Data

Metode yang dipakai penulis menggunakan metode kualitatif untuk menganalisis data. Adapun metode yang dipergunakan riset ini menggunakan pendekatan deduktif, yang berarti mengarahkan diskusi dari hal-hal yang umum ke hal-hal yang khusus. Setelah memperoleh data yang akan diteliti, peneliti melakukan analisis terhadap data tersebut agar dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.

G. Sistematika Laporan Penelitian

Untuk mengetahui dan mempelajari isi dari riset ini, berarti perlu disusun secara sistematis agar pembaca dapat memahami dengan mudah. Adapun sistematis skripsi ini mencakup atas 4 (empat) bab yaitu :

Bab I Pendahuluan

- a. Latar Belakang Masalah
- b. Perumusan Masalah
- c. Tujuan Penelitian
- d. Manfaat Penelitian
- e. Kerangka Pemikiran

- f. Metode Penelitian
- g. Sistematika Penelitian

BAB II Tinjauan Pustaka

- a. Tinjauan Umum mengenai Badan Pertanahan Nasional
- b. Tinjauan Umum mengenai Proses Perubahan Bukti Kepemilikan
- c. Tinjauan Umum mengenai Letter C
- d. Tinjauan Umum mengenai Sertifikat Hak Milik

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

- a. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam perencanaan perubahan bukti kepemilikan Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b. Hambatan yang di hadapi Badan Pertanahan Nasional dalam perencanaan perubahan bukti kepemilikan Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik

Bab IV Penutup

- a. Kesimpulan
- b. Saran